

唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧

紫薇园 26 号楼 2-202(窦欣蕊)所属

住宅房地产司法鉴定估价报告

唐兰房估(2018)第B-043号



唐山兰德房地产评估咨询有限公司

二零一八年十月八日



房地产估价报告

估价项目名称：唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街
东侧紫薇园26号楼2-202(窦欣蕊)所属
住宅房地产司法鉴定估价报告

委托估价方：河北省唐山市中级人民法院

受托估价方：唐山兰德房地产评估咨询有限公司

估价人员：吴然 张红月

估价作业日期：二零一八年八月二十三日至二零一八年
十月八日

估价报告编号：唐兰房估(2018)第B-043号



目 录

致委托评估方函.....	3
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
附 件.....	12

致委托评估方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对贵院执行局一分局滦县执行大队办理的李鹏诉窦海顺、张小霞民间借贷纠纷一案涉及的坐落在唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧紫薇园26号楼2-202房地产价格进行了评估。估价目的是：为司法诉讼提供价值参考。估价时点是：2018年8月23日。经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定该估价对象的房地产价格为：

待估面积：108.19平方米

评估单价：8533元/平方米

评估总价：92.32万元（保留到0.01万元）

人民币大写：玖拾贰万叁仟贰佰元整

特 此

奉 达

唐山兰德房地产评估咨询有限公司

2018年10月8日

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及有关法律法规的规定进行评估，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象相关资料由委托人提供及在相关部门查询档案，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

估价的假设和限制条件

（一）假设条件

- 1、本报告提供的评估价格是全部限制条件下的现实市场价格。
- 2、估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、根据委托方提供的相关材料，假定该房地产未设定他项权利，采用比较法对估价对象进行评估。
- 5、委托方提供的资料真实，若因资料失实或有隐匿而造成估价结果失误，本公司不承担责任。
- 6、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）使用限制条件

- 1、委托人委托我公司评估房地产现实市场价格，为司法机关确定估价对象在估价时点的市场价格提供参考依据，本报告仅为此进行评估，不得挪做它用。
- 2、评估结果自报告出具日2018年10月8日起壹年内有效。随着时间的推移，该房地产的价格将随市场以及各种政策的变化作相应调整，甚至重估。
- 3、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准

发生变化，并对估价对象的估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、本报告专供委托方使用，并为报告书所列的目的而作，除按规定报送有关管理部门外，本报告的全部或部分内容均不得转载于任何文件公布或声明。

（三）使用说明

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价时点为2018年8月23日，在正常市场条件下的评估价格。

2、本报告由唐山兰德房地产评估咨询有限公司解释。

3、本次估价技术报告为供估价机构存档。

（四）特殊说明事项

1、本次评估是为司法诉讼提供价值参考，确定估价对象在估价时点的市场价格。本次评估采用估价对象的建筑面积及座落位置以委托方提供的《房屋分层分户平面图》登记为准。评估房地产在估价时点的现实市场价值，未考虑不可抗力和急于变现对房地产评估价格的影响。

2、本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在受到报告10日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

联 系 人：河北省唐山市中级人民法院司法技术辅助室

电 话：2067726

二、受托估价方

受托估价机构：唐山兰德房地产评估咨询有限公司

机 构 地 址：唐山市卫国北路3号

估价机构资质级别：贰 级

法人代表：周粤宁

联 系 人：周粤宁

联系电话：2057099

邮政编码：063000

三、估价对象概况

1、位置状况

估价对象位于唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧紫薇园 26 号楼 2-202，基础设施齐全，居住环境良好，交通便利。

2、房地产权利状况

根据委托方提供的《房屋分层分户平面图》登记状况如下：

座落：唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧紫薇园 26 号
楼

幢号：26 号 户号：02-202

总层数：9 所在层数：02

建筑结构：钢筋混凝土（框架）

建成年份：2006

使用性质：住宅

产权面积：108.19 平方米（其中套内建筑面积 93.31 平方米，
共有分摊面积 14.88 平方米

委托方提供的《商品房买卖合同》编号：唐滦（预）光明·紫薇园第 2008-115 号登记房屋买受人为窦欣蕊。

3、基础设施及环境情况

估价对象于估价时点的土地开发程度为宗地红线外“七通”，宗地红线内“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气和场地平整）。

4、房屋建筑物概况

评估房地产位于唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧紫薇园26号楼02-202，建筑面积108.19平方米，钢筋混凝土（框架）楼房，房屋总层数9层，所在层数2层。装修状况：入户防盗门，塑钢窗，室内瓷砖地面，内墙刷白，石膏吊顶，厨房、厕所墙砖到顶。

四、估价目的

为司法诉讼提供价值参考。

五、估价时点

二零一八年八月二十三日

六、价值定义

本报告所评估的价格为按本报告书中所阐述的全部状况、说明、假设和限制条件以及估价目的、时点等制约条件下的现时市场价格。

七、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等国家颁布的有关法律、法规；

2、唐山市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等；

3、唐山市国土资源局和唐山市房地产管理局的有关规定、文件等；

4、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》

5、委托方提供的有关资料；

6、估价人员实地踏勘、调查、收集的资料。

八、估价原则

本次评估主要遵循的原则有独立、客观、公正原则、合法原则、估价时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、估价时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

九、估价方法及技术路线

按照国家建设部于 2015 年发布实行的《房地产估价规范》的规定，在对估价对象进行了现场勘查和收集分析了房地产市场行情后，结合估价师的经验，确定如下估价方法与技术路线：

1、估价方法

根据委托评估房地产所处的区域位置、用途、房地产市场现状，参考待估对象所在区域房地产交易市场，采用比较法评估。

比较法是选取同区域内近期的交易案例作为可比实例，对可比实例的成交价格进行标准化处理，并进行交易情况、市场状况、房地产状况等方面的修正、调整，计算估价对象的比较价值。

2、技术路线

(1) 明确估价对象、估价目的、估价时点等基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

十、估价结果

经过分析测算，估价人员综合评估出位于唐山市滦县新城团结路南侧、建华大街东侧紫薇园26号楼2-202房地产于估价时点2018年8

月23日公开市场价格为：

待估面积：108.19 平方米

评估单价：8533 元/平方米

评估总价：92.32 万元（保留到 0.01 万元）

人民币大写：玖拾贰万叁仟贰佰元整

十一、估价人员签名

姓 名	执业资格	证书编号	签 名
吴 然	注册房地产估价师	1320140105	
张红月	注册房地产估价师	1320140106	

十二、估价作业日期

二零一八年八月二十三日至二零一八年十月八日

十三、估价报告有效期

如果无特殊情况出现，本报告提供的估价结果自报告出具日起壹年内有效。所谓特殊情况是指国家或唐山市的经济政策发生变化，或发生战争、自然灾害等不可抗力等原因使估价对象价格发生变化。

十四、附 件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象照片
- 4、待估对象《房屋分层分户平面图》、《商品房买卖合同》复印件
- 5、评估公司营业执照、资质证书复印件
- 6、评估人员资质证书复印件

估价对象照片





0001964

(合同编号: 唐 滦 [款] 房屋买卖合同 第 2001-10 号)

商品房买卖合同

唐山市房产管理局监制

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 团结路南建华里 为 1 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】
【土地使用权划拨批准文件号】
【划拨土地使用权转让批准文件号】为 深国用(2004)字第 113 号。

该地块土地面积为 5429.43 m²，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2004 年 7 月 5 日至 2074 年 6 月 10 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】
【暂定名】光雅里 建设工程规划许可证号为 2005-23，施工许可证号为 2004-31。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为 现房 预售商品房 预售商品房批准机关为 深房管局，商品房预售许可证号为 深房预许字第 042 号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的

第 26 【幢】2 【座】202 【单元】202 【层】202 号

房。该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.9米，建筑层数地上 9 层，地下 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 108.19 平方米，其中，套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二），附属用房 建筑面积 平方米，层高 米。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房主体部分单价为（ 币）每平方米 2841 元，总金额（人民币） 千 百 叁拾叁万柒千叁百陆拾柒 元整。^{柒角玖分}（小写）27367.79 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 币）每平方米 元，总金额（ 币） 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 币） 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4、

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】

【~~套内建筑面积~~】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第 1 种方式进行处理。

1、双方自行约定:

(1) 以有资质的测绘单位所测面积为准, 房款多退少补。

(2) _____ _____ ;

(3) _____ _____ ;

(4) _____ _____ ;

(5) _____ _____ ;

(6) _____ _____ ;

2、双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 1 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在3%以内

(含3%) 部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款:

1. 一次性付款 _____。
2. 分期付款 X _____。
3. 其他方式 X _____。

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 15 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 15 日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的 1 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违

约定。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期的实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期实际已付款的差额确定。

2. ~~_____~~ X

第八条 交付期限

出卖人应当在 1 年 1 月 1 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 7 种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5、交房时银行按揭贷款放到金鼎房地产开发有限公司帐户后购房者领取该商品房

但如遭遇下列特殊原因除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 10 日内告知买受人的；

2、应规划部门要求调整规划 设计变更导致延期交房且出卖人

3、在确定发生之日起10日内告知买受人：

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 15 日，自本合同第八条规定的最后

交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 15 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 15 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 1% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1 (该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2、 _____

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

- (1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；
- (2) _____；
- (3) _____；
- (4) _____；
- (5) _____；
- (6) _____；
- (7) _____；

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，

人支付违约金。

3. _____

第十六条 保修责任

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条 双方可以就下列事项约定：_____

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权 该栋楼宇全体业主

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权 该栋楼宇全体业主

3、该商品房所在楼宇的命名权 地名办

4、该商品房所在小区的命名权 地名办

5、土地、房屋产权证中出卖人代办 所需费用由买受人负责

6、办证按揭手续或房屋交付使用时一并由出卖人代办

第十八条 买受人的房屋仅作 住宅 使用，买受人

使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。_____。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决。

1、提交_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共16页，一式4份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人1份，买受人1份，合同监证、房产登记机构、土地管理部门及_____各持一份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向深县房产管理交易所申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章): 梁欣志

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2010年 7 月 7 日

2010年 7 月 7 日

本合同执笔人(签字): 梁欣志

签字: 梁欣志

【他项权利人】:(签章)

监证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字):

经办人(签字):

____年 ____月 ____日

2010年 7 月 8 日



营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 911302037454350335

名称 唐山兰德房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 唐山路北区卫国北路3号
法定代表人 周粤宁
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2002年12月30日
营业期限 2002年12月30日 至 2020年07月01日
经营范围 房地产价格评估及相关业务咨询(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关



2016 年 8 月 5 日

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:唐山兰德房地产评估咨询有限公司

法定代表人:周粤宁
(执行合伙人)

住所:唐山市路北区卫国路3号

营业执照注册号:130200000006835

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJSJ许可[2013]第677号

证书编号:冀建房估(唐)12号

有效期:截至2019年7月28日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign real estate appraisal reports.



No. 00125732

姓名 / Full name

吴然

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130621198308021220

注册号 / Registration No.

1320140105

执业机构 / Employer

唐山兰德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00115732

姓名 Name

张红月

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

130206198110131824

注册号 Register No.

1320140106

执业机构 Employer

唐山兰德房地产评估咨询有限公司

有效期至 Date of expiry

2020-7-17

持证公签名 Holder's signature

